

Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück:

60. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich An der Tiefe und Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung „An der Tiefe“

Teil II: Umweltbericht

Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB:

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Inhalt und Ziele der 60. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 24, 2. Änderung – Kurzdarstellung
 - 1.2 Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
 - 2.3 Planungsalternativen
- 3. Zusätzliche Angaben**
 - 3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung
 - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen
- 4. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes**
- 5. Übersichtskarte Bestand**

Entwurf, Mai 2007

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil II: Umweltbericht

Hinweis: Dieser Umweltbericht wird gemäß der Absichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 - wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen - für den Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung „An der Tiefe“ und den im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zu ändernden Flächennutzungsplan (60. FNP-Änderung) zusammen erstellt.

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der 60. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 24, 2. Änderung - Kurzdarstellung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt für den Bereich zwischen Ostenstraße / Rietberger Straße und der Emsaue großflächig Flächen für Gemeinbedarf dar. Entlang der Wasserstraße sind Kerngebiete dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung setzt im Südosten des historischen Stadtkerns von Wiedenbrück dementsprechend insbesondere Kerngebiete und Flächen für Gemeinbedarf fest. Der bereits damals vorhandene Gebäudebestand wurde überplant, der Bebauungsplan sichert bestandsorientiert u.a. die Flächen für Kreisverwaltung, Kreissparkasse, ev. Kirche etc. und bereitet den Neubau des Amtsgerichtes vor.

Allgemeines **Planungsziel** ist in besonderem Maße die zentrumsnahe Nachverdichtung u.a. zur Sicherung der Wohnnutzung in der Innenstadt. Wesentlicher Inhalt der FNP-Änderung und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist deshalb, die siedlungsstrukturell günstig gelegenen, jedoch bislang unternutzten Flächen zwischen Kreissparkassenparkplatz, der Tiefe und der Emsaue für wohnbauliche Zwecke zu mobilisieren.

Der Geltungsbereich der 60. FNP-Änderung mit einer Größe von ca. 0,81 ha umfasst die Flurstücke 60 und 69 nördlich der Emsaue. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit einer Größe von ca. 0,57 ha befindet sich im südlichen Abschnitt des Plangebietes Nr. 24 und beschränkt sich auf das Flurstück 69. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 setzt für diesen Bereich Fläche für Gemeinbedarf, hier: Amtsgericht sowie Wasserfläche fest. Für den Amtsgerichtsneubau waren die Baugrenzen sehr großzügig festgelegt, die nur sehr begrenzt getroffenen weiteren Festsetzungen relativ offen gehalten. Die Flurstücke 60 und 69 sind bisher nicht bebaut worden und werden als Grünland intensiv genutzt (Pferdeweide) bzw. als Grünlandbrache freigehalten.

Die **60. Änderung des FNP** stellt die Flächen künftig als *Wohnbauflächen* dar. Der **Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung „An der Tiefe“** konkretisiert dieses Planungsziel und entwickelt somit unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zum historischen Stadtkern sowie zur Emsaue ein Wohnprojekt mit voraussichtlich 4 Gebäuden auf Flurstück 69 in 2^{1/2}-geschossiger Bauweise. Nutzungsmaße wie Grundflächenzahl GRZ mit 0,4, Begrenzung der Trauf-/Firsthöhen etc. orientieren sich an der Bebauung in der Nachbarschaft. Die Gestaltung der Gebäude wird auf das Umfeld abgestimmt und orientiert sich an den Vorgaben der Gestaltungssatzung für Wiedenbrück.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über den Anschluss an die Wassertrasse im Westen. Diese kann das zusätzliche Verkehrsauf-

kommen ohne Probleme bewältigen. Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf Teil I Begründung zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 24, 2. Änderung verwiesen.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich in Bezug auf die heutige Nutzung um folgende Teilflächen:

Tabelle 1: Teilflächen – Bestand

- Verkehrsfläche (versiegelte Fläche)	~ 0,05 ha
- Grünland (Weide) - Flurstück 60	~ 0,18 ha
- Grünlandbrache - Flurstück 69	~ 0,57 ha

Tabelle 2: Geplante Nutzungen gemäß B-Plan Nr. 24, 2. Änderung

- Allgemeines Wohngebiet	~ 5.500 m ²
- Verkehrsfläche	~ 220 m ²

Tabelle 3: Geplante Nutzungen gemäß 60. FNP-Änderung

- Wohnbauflächen	~ 8.100 m ²
------------------	------------------------

Hinweis: Größen ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet!

Durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 24 bestehen Baurechte für den Änderungsbereich. Vorbereitet werden durch die Planänderung ca. 0,57 ha Wohnbaufläche einschließlich Verkehrsanlagen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24, 2. Änderung werden bei den möglichen Haustypen etwa 2.500 m² dauerhaft versiegelt.

1.2 **Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten und zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten und einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung ggf. begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind in den vorliegenden Bauleitplanverfahren im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung:

- a) Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* sowie als *Freiraumbereich zum Schutz der Landschaft bzw. für die landschaftsorientierte Erholung* dargestellt.
- b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt ist der Bereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 24 als *Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung* dargestellt. Entgegenstehende umweltrelevante Ziele sind nicht

dargestellt. Parallel zum Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung, führt die Stadt Rheda-Wiedenbrück die 60. FNP-Änderung durch. Auf den FNP sowie die 60. FNP-Änderung wird verwiesen.

- c) Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh und grenzt auch nicht direkt an ein LSG an. Das Plangebiet befindet sich jedoch z.T. im **Überschwemmungsgebiet**. Die Vorgaben des WHG sind zu beachten (vgl. Kapitel 2.1.1 a.3). Weitere **naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen** liegen im Plangebiet oder im näheren Umfeld soweit heute bekannt nicht vor, weitere Maßnahmen sind insofern nicht erforderlich.

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Auszuwerten sind darüber hinaus - soweit vorhanden - **örtliche Kartierungen, Biotopkataster** oder **Biotopverbundplanungen**. Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Biotope vorhanden. Die Emsaue ist erst östlich der Straße Am neuen Werk östlich außerhalb des Plangebietes im Biotopkataster als schützwürdiges Biotop geführt.

- d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß § 21(1) BNatSchG auf Grundlage des BauGB 2004, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB abzuarbeiten. Für den verursachten, für unvermeidbar gehaltenen (zunächst planerischen) Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden. Das Plangebiet ist bisher als Fläche für Gemeinbedarf, Amtsgericht, Wasserfläche und öffentliche Parkfläche festgesetzt. Durch die Planänderung wird allenfalls eine ähnlich hohe Versiegelung erreicht.
- e) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten etc. Flächen genießen Vorrang. Zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG, hier ist ggf. eine besondere Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodenschutzes in der bauleitplanerischen Abwägung erforderlich (vgl. Kapitel 2.1.3).
- f) Die Anforderungen des **§ 51a Landeswassergesetz** zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen (vgl. Kapitel 2.1.4).
Ver- und Entsorgung sind aus Umweltsicht nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- g) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind im Bebauungsplanverfahren auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BlmSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind je nach Sachverhalt ggf. einschlägige **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen. Auf Kapitel 2.1.1 (a.2) wird verwiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen¹

Prüfungsgrundlage ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die **Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz** und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, im Ergebnis werden Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren dargelegt.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen auf Grund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von **Wechselwirkungen**, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasserhaushalt. Je nach Beeinträchtigungsgrad, Umfang und Art der Regelungen wird jeweils zu den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen²

2.1.1 Schutzgut Mensch

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Der Mensch ist durch den Bebauungsplan unmittelbar betroffen

- als Alteigentümer, Pächter/Mieter oder Nachbar, der z.B. bisherige Nutzungen aufgeben muss oder der durch die heranrückende Bebauung eine Veränderung in seinem bisherigem Wohnumfeld erfährt;
- als künftiger Bewohner des Baugebietes, dessen Belange im Bebauungskonzept berücksichtigt werden müssen oder der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt werden kann.

Die Wirkungen stehen in Wechselwirkung mit den Schutzgütern Natur und Landschaft, Wasser, Luft und Klima und werden z.T. auch dort behandelt.

Lage, städtebauliche Situation und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus Sicht des Umweltberichtes wie folgt zu charakterisieren:

a.1) Lage, Nutzungen, bauliches Umfeld und Erschließung

Das Plangebiet der 60. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 24, 2. Änderung schließt an die südöstliche Bebauung des Wiedenbrücker Altstadtkerns an und befindet sich östlich der Wasserstraße im rückwärtigen Bereich im Anschluss an die Gebäude/Stellplatzflächen der Kreissparkasse.

¹ Im Planverfahren Nr. 60 und im Planverfahren Nr. 24, 2. Änderung werden Planvorhaben, Standortfrage, Immissionsschutz, Verkehrsfragen, Ausgleichsregelung etc. in **Teil I Begründung** aus planungsrechtlicher Sicht ausführlich erläutert. In **Teil II Umweltbericht** werden zur Vermeidung von Wiederholungen an geeigneter Stelle Kurzaussagen und Querverweise aufgenommen. Wiederholungen lassen sich jedoch nicht ganz vermeiden, um v.a. interessierten Bürgern eine möglichst selbstständig nachvollziehbare Bearbeitung zu bieten.

² Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die in der BauGB-Anlage zu §§ 2(4), 2a BauGB vorgenommene systematische Reihenfolge Nr. 2.a *Bestandsaufnahme* und Nr. 2.c *Maßnahmen* - gegliedert nach den Schutzgütern gemäß § 2(1) UVP - zusammengefasst.

Die Fläche liegt am Rande des historischen Stadtkerns, der Marktplatz mit einer Konzentration von Geschäftsflächen etc. ist nur ca. 350 m entfernt. Die für das Plangebiet relevanten Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule mit Sportanlagen und Versorgungseinrichtungen u.a. des täglichen Bedarfes sind sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen.

Die Flächen werden als Grünland genutzt (Weide) bzw. als Grünlandbrache freigehalten, eine Bebauung ist bislang nicht erfolgt. Die Flächen sind jedoch bereits für eine Bebauung vorbereitet worden (siehe Teil I Begründung bzgl. FNP Darstellung). Im Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung ist die Fläche zudem für einen Neubau des Amtsgerichtes vorgesehen gewesen. Angesichts der langfristigen Vorbereitung und der im Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung festgesetzten Nutzung musste mit einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche gerechnet werden.

Das direkte Umfeld des Plangebietes wird durch die Gebäude / Stellplatzflächen der Kreissparkasse im Nordwesten geprägt. Hierbei handelt es sich um einen Gebäudekomplex in 2^{1/2}-geschossiger Bauweise (Traufhöhe von 9,70 m bzw. 10,60 m, Firsthöhe von 14,40 m bzw. 15,60 m). Weiter nach Norden folgen die Kreisverwaltung mit Stellplatzflächen, die ev. Kirche sowie weitere Mischnutzungen. Westlich des Plangebietes liegt das Gebäude Wasserstraße 2/4, ein 2^{1/2}-geschossiges Wohnhaus mit Walmdach (Traufhöhe von 7,30 m, Firsthöhe von 12,80 m). Entlang der Wasserstraße befinden sich die Mischnutzungen des südlichen Altstadtbereiches (kleinere Läden, Dienstleister, Wohnen). Westlich der Reumont-Promenade und südlich der Ems liegen Wohngebiete.

Das Plangebiet besitzt trotz der Lage angrenzend an das Grundstück der Kreissparkasse mit Pkw-Verkehr etc. auf Grund der Nähe zum innerstädtischen Erholungsschwerpunkt Emsaue mit Fuß-/Radwegen, Spielplätzen etc. und der vorhandenen Grünbestände aus Umweltsicht eine hohe Qualität und Attraktivität für die künftigen Bewohner.

Lage und Rahmenbedingungen des Plangebietes werden unter Umweltgesichtspunkten zum Schutzgut Mensch insgesamt als gut geeignet für das Planungsziel bewertet.

a.2) Vorbeugender Immissionsschutz

Im Untersuchungsgebiet können aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes mögliche Lärmemissionen durch Verkehr, Luftschadstoffe oder sonstige Immissionen Bedeutung erlangen:

▪ Lärmimmissionen durch Verkehr:

Verkehrslärm kann auf das Plangebiet zunächst im Westen von der **Wasserstraße** und im Süden von der **Lippstädter Straße (K 1)** einwirken.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Stellplatz der Kreissparkasse, der über den Stichweg (Planstraße) erschlossen wird. Bei der Stellplatzanlage handelt es sich nach heutigem Kenntnisstand insbesondere um einen Mitarbeiterparkplatz mit dementsprechend geringerer Wechselfrequenz. Von Kunden der Kreissparkasse wird die Parkfläche vermutlich nur untergeordnet genutzt. Emissionen durch die an- und abfahrenden Pkw können somit insbesondere morgens und am späten Nachmittag auf die angrenzende geplante Wohnbebauung einwirken.

- **(Theoretische) Lärmimmissionen durch die benachbarte öffentliche Stellplatzanlage:**
Das westlich angrenzende Flurstück 60 ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 als öffentlicher Stellplatz festgesetzt worden. Dieser sollte nach den damaligen Planungszielen dem Parkplatzbedarf für den Stadtkern Wiedenbrück dienen. Das Grundstück wird jedoch bislang nicht bestimmungsgemäß genutzt, in der Örtlichkeit ist der öffentliche Stellplatz nicht vorhanden. Eine Untersuchung vor ca. 10 Jahren hat gezeigt, dass es bezüglich der benötigten Stellplätze kein Mengenproblem, sondern vielmehr ein Verteilungsproblem gibt. Es ist demnach fraglich, ob heute überhaupt noch Bedarf an der Umsetzung der Planung besteht.
- **Luftschadstoffe und sonstige Immissionen:** - siehe Schutzgut Luft -

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wurde parallel zu den frühzeitigen Verfahrensschritten ein Lärmgutachten³ erarbeitet, das im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist.

Ausgehend von einer Verkehrsbelastung von ca. 8.450 Kfz/Tag (Lkw-Anteil von ca. 4,5%) auf der Wasserstraße und ca. 6.100 Kfz/Tag (Lkw-Anteil von ca. 8 %) auf der Lippstädter Straße und Messungen Vorort an repräsentativen Immissionspunkten in einem vom Gutachter definierten Zeitfenster⁴ werden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen des Straßenverkehrs und der Stellplatzanlage der Kreissparkasse ermittelt.

Gemäß Gutachten werden ohne Berücksichtigung der geplanten Wohnhäuser, jedoch unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts für Allgemeine Wohngebiete sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet eingehalten.

a.3) Hochwasserschutz

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Teichfläche „Die Tiefe“. Weiter im Süden folgt der Flusslauf der Ems. In naturnahen Ökosystemen von Fließgewässern und Auen ist Hochwasser ein wesentlicher Faktor. Verhindern lässt sich Hochwasser nicht, aber dessen Gefahren und Schäden lassen sich durch eine gesamtheitlich ausgerichtete Hochwasservorsorge vermindern, um Menschen und Sachgütern bestmöglichen Schutz zu bieten. Das *festgesetzte Überschwemmungsgebiet* verläuft im südlichen Bereich der Plangebiete. Gemäß § 31b(6) WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten. Nach § 31b(4) WHG dürfen in Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne somit keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Die zuständige Behörde kann die Ausweisung neuer Baugebiet jedoch ausnahmsweise zulassen, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück hat bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh einen Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Befreiung gemäß § 113 Landeswassergesetz gestellt. Die Befreiung wurde von Seiten der Behörde im Oktober 2006 erteilt.

³ Schalltechnische Untersuchung an dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung "An der Tiefe", Ing.Büro Makel, Oelde, 17.02.2006

⁴ wochentags (Mittwoch) von 8:00 bis 11:00 und 21:45 bis 23:15

a.4) Bodenverunreinigungen

Bezüglich Altablagerungen im Plangebiet wird auf Kapitel 2.1.3 Schutzgut Boden verwiesen.

a.5) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung

Die häuslichen Abfälle der benachbarten Anlieger werden durch die Bewohner bereits getrennt in Mülltonnen/Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und alle 14 Tage durch den städtischen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Konflikte durch das neue Wohngebiet werden nicht gesehen. Im Plangebiet besteht eine Wendemöglichkeit.

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Die Flächen werden im Trennsystem entwässert. Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt zur Wasserstraße. Bei den Flächen handelt es sich jedoch um eine Fläche, die nicht in die vorhandene hydraulische Berechnung der Oberflächenentwässerung einbezogen wurde.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Unter Umweltgesichtspunkten sind im Verhältnis zum Schutzgut Mensch folgende geplante Maßnahmen bedeutsam oder sollten ergriffen werden:

b.1) Bebauung - Lage, Nutzungen, bauliches Umfeld, Erschließung (zu a.1)

- Im gesamten Änderungsbereich wird die Versiegelung durch eine engere Festlegung der Baugrenzen sowie durch eine erstmalige Aufnahme der Grundflächenzahl GRZ 0,4 begrenzt.
- Durch die Planänderung werden Volumen und Höhe nunmehr konkret durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Die bisher zulässige voll 3-geschossige Bebauung wird auf eine 2^{1/2}-geschossige Bebauung (zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschossausbau) reduziert.
- Für den Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung galten bislang die Regelungen der BauNVO von 1977. Durch diese Änderung erfolgt die **Umstellung** auf die **BauNVO von 1990**. Durch die Novellierung der BauNVO wurde u.a. die Anrechnungsregel nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung.
- In der 2. Änderung des B-Plans Nr. 24 werden **umfangreiche planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen** getroffen, die eine ortstypische Bebauung anstreben und Rücksichtnahme auf Nachbarschaft, Anpassung an den Bestand / Gebäude des historischen Altstadt-kerns, Nähe zur Ems und Sicherung einer zielgerechten Bebauung für die künftigen Bewohner gewährleisten sollen. Durchgreifende **Nutzungseinschränkungen** für die heutige Nachbarschaft durch eventuelle Ansprüche der künftigen Bewohner werden im Rahmen der ortsüblichen Siedlungsentwicklung nicht gesehen.

- Die **Gehölzbestände** auf dem Flurstück 69 binden das Gebäude gut gegenüber dem weiteren Umfeld ein. Ein Erhalt und eine Einbindung in das Bauungskonzept sollte angestrebt werden.
- Das Plangebiet wird im Westen an die leistungsfähig ausgebaute **Haupterschließung** Wasserstraße angebunden. Das Ziel- und Quellverkehrsaufkommen der erwarteten Wohneinheiten kann hier gut bewältigt werden (vgl. auch Begründung zum B-Plan). Eine gewisse Belastung von Altanliegern ist nicht zu vermeiden. Eine ggf. problematische, bisher unvorhergesehene zusätzliche Belastung der umgebenden Nutzungen wird jedoch nicht erwartet.
- Gewisse Auswirkungen in der **Bauphase** auf die Nachbarschaft durch Baustellenverkehr und Bautätigkeit werden nicht zu vermeiden sein. Zusätzliche Maßnahmen werden jedoch nicht erforderlich.

b.2) Vorbeugender Immissionsschutz (zu a.2)

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Es werden keine Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich erforderlich.

b.3) Hochwasserschutz (zu a.2)

Das durch die Baukörper im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verloren gehende Retentionsvolumen soll unmittelbar angrenzend im Verhältnis 1:1 durch Abtrag des Geländes kompensiert werden. Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme ist vor Errichtung der Wohnhäuser bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh nachzuweisen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet sollen über die Ordinate des hundertjährigen Hochwassers angehoben werden. Jedoch besteht die Möglichkeit von selteneren Hochwasserereignissen (z.B. HQ₁₂₀). Es kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass ggf. Wasser auch in die übrigen Bereiche hinein steigen könnte. Hierauf wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich hingewiesen. Die geplante Bebauung ist gegen einen Hochwasserstand von NN + 72,80 m zu sichern. Auf der Plankarte des Bebauungsplanes soll auf diesen Sachstand hingewiesen werden.

Den Hochwasserabfluss behindernde Zaunanlagen quer zur Fließrichtung der Ems sind im Überschwemmungsgebiet zu vermeiden.

b.4) Bodenverunreinigungen (zu a.4)

Auf Kapitel 2.1.3 Schutzgut Boden verwiesen.

b.5) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung (zu a.5)

Durch die vorhandene Nachbarschaft und die vorhandenen Anlagen ergeben sich aus Umweltsicht keine erkennbaren besonderen Anforderungen oder Auswirkungen auf Fragen der Abfallwirtschaft und der Ver- und Entsorgung. Schmutzwasserkanäle im Plangebiet sind gegen den Eintritt von Hochwasser zu sichern.

Im Plangebiet ist ein entsprechendes Rückhaltevolumen bereit zu stellen, um Niederschlagswasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt ableiten zu können.

Auf Grundwasserentnahmen für Trinkwasserzwecke im Plangebiet ist aus Vorsorgegründen zu verzichten (vgl. Kapitel 2.1.3). Bezüglich einer Entnahme von Grundwasser zu Brauchwasserzwecken (z.B. Gartenbewässerung) wird eine Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh, Untere Wasserbehörde empfohlen.

b.6) Sparsamer Energieeinsatz, Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die neue Wohnbebauung wird im Plangebiet Energiebedarf ausgelöst. Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung allerdings keinen Einfluss hat. Erschließung und Bebauung sollen eine weitgehende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche der Neuplanung Richtung Süden mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen ermöglichen. Aus solarenergetischer Sicht ist eine Drehung der Gebäude um 30° aus der Südrichtung noch relativ unkritisch, allgemein wird eine Abweichung von maximal 45° für die Mehrzahl der Gebäude einer Planung empfohlen. Der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 1-3% (siehe z.B. Planungsleitfaden - 50 Solarsiedlungen in NRW, Landesinitiative Zukunftsenergien NRW, Düsseldorf 1998).

Die Nutzung erneuerbarer Energien kann ebenfalls nicht vorbereitet, sondern nur angeregt werden.

Schutzgut Mensch – Zwischenergebnis:

Es verbleiben nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Anpassung des Vorhabens an die Umgebung in der Summe voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzbedürfnisse der Menschen. Es wird erwartet, dass die umweltrelevanten Belange aller Betroffenen nach den gesetzlichen Maßstäben zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Landschaftspflege

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das Plangebiet ist insgesamt nicht bebaut. Das Flurstück 60 wird als Weide genutzt das Flurstück 69 ist brachgefallen, es haben sich hier bereits einzelne Hochstauden angesiedelt, in der östlichen Spitze ist das Brachstadium weiter fortgeschritten. Im Osten (Flurstück 69) schirmen umfangreiche Gehölzbestände das Plangebiet gegenüber dem Umfeld ab. Es handelt sich i.W. um Weiden (auch größere Trauerweiden), Erlen etc., insbesondere wasserbedürftige Baumarten, die gerade in diesem Gebiet auf Grund des stärkeren Grundwassereinflusses gute Bedingungen vorfinden. Die Trauerweiden entlang der Wasserfläche „Die Tiefe“ waren jedoch sehr alt und z.T. in einem relativ schlechten Zustand. Bei den Sturmereignissen im Winter 2006/2007 wurden diese Bäume weiter geschädigt. Laut Altlasten-Gutachter ist für eine rückstandslose Auskoffnung der schadhaften Bodenzonen das Entfernen sämtlicher Bäume in diesem Bereich erforderlich. Die Bäume entlang der Uferlinie wurden somit im Frühjahr 2007 vollständig gefällt. Das in der Ostspitze des Plangebietes stockende

Erlenwäldchen muss nach Aussage des im April 2007 vorgelegten Sanierungsplanes zur rückstandslosen Beseitigung der Altlast ebenfalls gefällt werden.

Die umgebenden Gebäude grenzen das Plangebiet nach Norden und Westen baulich weitgehend ab. Von den Freiflächen im Süden ist die Fläche durch die vorhandenen Gehölzbestände ebenfalls nur in Teilbereichen einsehbar. Laut Gutachter ist heute jedoch nicht auszuschließen, dass sich die Auffüllung (Altlast) stellenweise bis in den Wurzelraum dieser Bäume erstreckt. Ggf. ist zur erfolgreichen Sanierung die Entfernung einzelner Bäume erforderlich.

Die Flächen im Plangebiet besitzen trotz der Lage angrenzend an den Siedlungsraum (umgebende Bebauung, Störungsdruck) durch die Nähe zur Ems /Emsaue eine gewisse ökologische Wertigkeit. Durch den Bebauungsplan Nr. 24 bestehen jedoch bereits Baurechte. Angesichts der Rahmenbedingungen und im Vergleich zu den bisher insoweit offenen Festsetzung über Baugröße etc. führt das Vorhaben voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Das abgegrenzte Plangebiet als lokaler Landschaftsraum wird dagegen durch das Projekt nachhaltig verändert, der Biototyp Grünland, ein Teil der vorhandenen Gehölze und die durch Versiegelung überbauten Flächen gehen dauerhaft verloren.

Die Ems ist östlich der Straße Am neuen Werk bis zur Flammenmühle im Biotopkataster unter der Objekt-Nr. BK-4115-210 als schutzwürdiges Biotop geführt. Der Abschnitt stellt zwar ein vollkommen begradigtes und technisch ausgebautes Fließgewässer dar, der Abschnitt ist dennoch durch das wertgebende Vorkommen üppiger Wasserpflanzenbestände gekennzeichnet.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Die überbaubaren Flächen werden neu geordnet. Bei der vorliegenden Änderungsplanung wird erstmalig eine GRZ festgesetzt. Eingriffsumfang und Ausgleichsbedarf sind rechnerisch ermittelt worden. In der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Eingriffsbewertung und Bilanzierung nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren beigelegt. Im Ergebnis wurde ein geringfügiger Überschuss ermittelt, der sich insbesondere aus der erstmaligen Festsetzung der Eingrünung entlang des Ufers ergibt (vgl. Teil I Begründung, Kap. 4.6). Auf Grund der bestehenden Baurechte sind keine erheblichen nachteiligen verbleibenden Umweltauswirkungen erkennbar.

Die Grünordnerischen Ziele für das Plangebiet sind in Abstimmung mit der Fachbehörde in einem Grünordnungsplan⁵ dargelegt worden. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung durch folgende Maßnahmen:

- Entlang der Wasserfläche „Die Tiefe“ ist die Anpflanzung eines naturnahen Uferstrandstreifens vorgesehen.
- Das für die Sanierung zu entfernende Erlenwäldchen soll wieder aufgeforstet werden.
- Die Erlenreihe im Süden des Plangebietes wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

⁵ Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung „An der Tiefe“ - Grünordnungsplan, Büro für Garten- und Landschaftsplanung H.Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, März 2007

Für die Gehölzpflanzungen sollten bodenständige, d.h. einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Im Grünordnungsplan werden diesbezüglich Artenvorschläge gemacht. Hierzu sowie der zur weiteren Gestaltung der Freiflächen wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung verwiesen.

Die Versiegelung von Böden durch erstmalige Bebauung und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen ist auf Grund der Planungsziele unvermeidbar.

Schutzgut Tiere und Pflanzen - Zwischenergebnis (Vorentwurf):

Detaillierte floristische oder faunistische Aussagen und Kartierungen liegen bisher nicht vor und wurden auch nicht beauftragt. Nach dem bisherigen Kenntnisstand und auf Grund der bestehenden Baurechte werden die vorliegenden Erkenntnisse als ausreichend bewertet. Nach dem bisherigen Kenntnisstand wird die Eingriffsbewertung nach dem vereinfachten Verfahren als ausreichend bewertet. Im Verhältnis zum heutigen Zustand des Plangebietes in der Örtlichkeit verbleiben nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zwar im Nahbereich Auswirkungen auf den überplanten Naturraum, insbesondere durch Überbauung und Versiegelung, die aber im Verhältnis zu der bestehenden Rechtslage nach der Bilanzierung als ausgeglichen angesehen werden. Die Sicherung der im Grünordnungsplan getroffenen Vorschläge erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan. Es entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Sinne des UVP-Gesetzes.

2.1.3 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Gemäß Bodenkarte NRW⁶ stehen Semiterrestrische Böden (Grundwasserböden) als Gleye im Plangebiet an. Deren Entwicklung bzw. Milieu ist zeitweilig stark wasserbeeinflusst (Grundwasser, Hochwasser von Flüssen). Durch den hohen und schwankenden Grundwasserstand sind Gleye im Winter und im Frühjahr nass, luftarm und kalt, im Sommer und im Herbst trocken, rissig und fest. Als natürliche Vegetation stellt sich auf Grund des großen Wasservorrates i.W. ein Weichholzaue aus wasserbedürftigen Baumarten (Erlen, Pappeln, Eschen) ein. Auch als Grünlandstandorte sind sie geeignet. Vergleiche diesbezüglich auch Kapitel 2.1.2.

Die im Plangebiet anstehenden lehmigen Sandböden besitzen eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit bei abgesenkten Grundwasserständen, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser steht gemäß Bodenkarte zwischen 4 – 8 dm unter Flur an. Zur Zeit von Bodenuntersuchungen im Rahmen der Beurteilung der Belastung der Grundstücke Anfang März (vgl. FN 6) 1999 wurde in den Aufschlussstellen in Abhängigkeit von der Geländehöhe Grundwasser zwischen 0,98 m und 0,04 m gemessen bzw. angebohrt. Die Böden im Plangebiet sind nicht als in NRW **schutzwürdigen Böden** bewertet worden⁷. Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei

⁶ Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Geologisches Landesamt, Krefeld 1991

⁷ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Für den Änderungsbereich bestehen bereits Baurechte. Bei der vorliegenden Änderungsplanung wird erstmalig eine GRZ 0,4 festgelegt, zudem erfolgt die Umstellung auf die BauNVO von 1990. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung. Im Ergebnis erfolgt eine ähnlich hohe Versiegelung.

Die überplante Fläche wird heute weitgehend als Grünland erhalten. Durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 24 gehen v.a. dieser Biotoptyp Grünland und die durch Versiegelung überbauten Flächen dauerhaft verloren.

Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh ist für das Plangebiet die **Altablagerung 4115 / M 13 „Die Tiefe / Wasserstraße** im Stadtteil Wiedenbrück der Stadt Rheda-Wiedenbrück“ registriert. Gemäß den bei der Stadt geführten Unterlagen soll das ca. 1,2 bis 1,5 m tiefer liegende Grundstück in der Zeit um 1950-1956/60 mit allgemeinem Hausmüll, Asche, Holzresten und Gartenabfällen sowie mit Bauschutt und Aushubböden aus Neubaugebieten angefüllt worden sein. Vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung wurden Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Belastung der Grundstücke und zur Bestimmung der Deponieklassen für die anschließende Entsorgung des auf der Altablagerungsfläche lagernden Materials durchgeführt⁸. Im Ergebnis wurden im gesamten Untersuchungsbereich Auffüllungen angetroffen. Auf Teil I Begründung und das vorliegende Gutachten wird verwiesen.

Für die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung ist ein **Sanierungskonzept**⁹ erarbeitet worden. Hier wurden verschiedene Möglichkeiten einer Sanierung bzw. Sicherung der Altlast dargelegt. Geplant ist den gesamten Auffüllkörper abzugraben. Damit wird das Gefährdungspotenzial für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser entfernt, so dass das Grundstück nach erfolgreicher Sanierung ohne weitere Einschränkungen für Wohnbebauung genutzt werden kann. Der ausgekofferte Bereich ist anschließend mit unbelastetem Boden zu verfüllen.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zunächst ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Hier besteht jedoch zwischen Wohnbebauung, Flächenausnutzung/Verdichtung einerseits und Erhalt von Böden in Baugebieten andererseits ein Zielkonflikt. Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird aber i.W. keine über den Ursprungsplan hinausgehende zusätzliche Versiegelung ermöglicht, Maßnahmen zur Eingriffsverringering sind insoweit nicht erforderlich.

Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden.

Auf Grund der Rahmenbedingungen mit den unter a) genannten schwierigen Bodenverhältnissen und der vorhandenen Erschließungssysteme wird keine Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken gemäß § 51a LWG vorgesehen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist dezentral auf dem Flurstück 69 zurück-

⁸ Gutachten zu den Bodenuntersuchungen auf der Altablagerungsfläche M 13-TK: 4115 Die Tiefe/ Wasserstraße ..., GEOscan Ingenieurgeologisches Büro GmbH, Münster, 22.03.1999

⁹ Sanierungsplan für die Altablagerung 4115 M 13 „Die Tiefe“, GEOscan Ingenieurgeologisches Büro, Ladbergen, 17.04.2007

zuhalten. Hierzu sind entsprechende Retentionsräume (Mulden, Zisternen o.Ä.) auf dem Grundstück vorzuhalten. Die Ableitung erfolgt auf den natürlichen Abfluss von 5 Liter/sec/ha gedrosselt in den Regenwasserkanal.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung müssen gewahrt sein und die Belange des Umweltschutzes sichergestellt sein. Eine Sanierung der Fläche ist aus Sicht des Gutachters möglich. Die Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind gutachterlich zu begleiten. Die Nutzung der geplanten Wohnbebauung kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch die Altablagerung ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussbericht gegenüber Stadt und Fachbehörde nachzuweisen.

Schutzgut Boden - Zwischenergebnis:

Durch die zwangsläufig mit der Bebauung einhergehende Bodenversiegelung können dauerhaft zusätzliche Eingriffe in den Boden erfolgen. Auf Grund der bestehenden Baurechte und der nicht darüber hinausgehenden Versiegelung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Altlast soll vollständig saniert werden. Die Nutzung der geplanten Wohnbebauung kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch Altablagerungen ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussbericht gegenüber Stadt und Fachbehörde nachzuweisen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Wasserfläche „Die Tiefe“. Das Plangebiet befindet sich zudem im Nahbereich der Ems.

Das Plangebiet befindet sich z.T. im Überschwemmungsgebiet. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf Kapitel 2.1.1 a.3) verwiesen.

Zur Frage des Grundwasserhaushaltes und der Auswirkungen der Versiegelung wird ergänzend auf Kapitel 2.1.3 Schutzgut Boden verwiesen.

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen des Grundwassers durch die im Plangebiet vorhandenen Altablagerungen im Bereich Die Tiefe/Wasserstraße. Die konkrete Gefährdung des oberen Aquifers ist durch die Lage der Auffüllung und des geringen Grundwasserflurabstandes gegeben. Nach Aussage des Gutachters zeigen die vorliegenden Grundwasseruntersuchungen anhand verschiedener Parameter schon eine zum Teil deutliche Beaufschlagung des Grundwassers mit Substanzen, die der Altablagerung zuzuordnen sind.

Durch die neue Bebauung dürfen dauerhaft keine Grundwasserabsenkungen erfolgen, da dies eine Absenkung des Wasserspiegels im See „Die Tiefe“ zur Folge haben könnte. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet wird auf Kapitel 2.1.1 a.3) verwiesen.

Eine Versickerung unverschmutzten Regenwassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe Kapitel 2.1.3). Auf Grund der maßvollen altstadttypischen Bebauung, der großen Freibereiche etc. werden die Eingriffe jedoch begrenzt sein.

Durch die geplante Sanierung der Altlast wird ein weiterer Schadstoffaustrag aus der Auffüllung in das Grundwasser bzw. in die Vorflut Ems oder die Wasserfläche „Die Tiefe“ verhindert.

Schutzgut Wasser – Zwischenergebnis:

Durch die zwangsläufig mit der Bebauung einhergehende Bodenversiegelung erfolgen dauerhaft Eingriffe in Böden und Wasserhaushalt der überbauten Flächen. Auf Grund der Rahmenbedingungen ist eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken nicht möglich. Da die baulichen Maßnahmen nicht über die durch den Ursprungsplan zulässige Versiegelung hinaus erfolgen werden, wird ein zusätzlicher Eingriff in den Wasserhaushalt jedoch nicht gesehen. Bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet wird auf Kapitel 2.1.1 a.3) verwiesen. Die geplante Sanierung trägt dem Schutzgut Wasser Rechnung.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das **Klima** im Raum Rheda-Wiedenbrück ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur **Luftbelastung** in Rheda-Wiedenbrück liegen aber nicht vor.

Die **verkehrlichen Einflüsse** im Umfeld sind begrenzt. Größere **gewerbliche Nutzungen** liegen abgesetzt südlich der Ems im Bereich „Auf der Schanze“, so dass hier keine ggf. relevanten negativen Einflüsse bekannt sind oder erwartet werden.

Die Freiflächen im Plangebiet mit entsprechendem Temperaturgang haben als **Kaltluftentstehungsgebiet** (nächtliche Ausstrahlung bei klarem und windarmem Wetter) eine gewisse örtliche Bedeutung für Durchlüftung und Temperaturgang in der umgebenden Bebauung. Angesichts der umgebenden Gehölzstrukturen und der umgebenden Bauungsstrukturen wird aber keine besondere Bedeutung für das weitere Umfeld gesehen.

Durch Bebauung mit Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddüsen und Luftverwirbelungen wird die Luftbelastung insgesamt erhöht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Auf Grund der ortsüblichen Bebauung werden hier jedoch derzeit keine besonderen Probleme gesehen, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Neben der **reduzierten Windgeschwindigkeit** entsteht das **typische Siedlungsklima** vor allem durch den Anteil versiegelter Flächen mit dadurch reduzierter Luftfeuchtigkeit und erhöhten Temperaturmaxima. Eingriffsmindernd wirkt die Reduktion von Versiegelung.

Schutzgut Klima und Luft – Zwischenergebnis:

Besondere Vorbelastungen des Plangebietes oder negative Auswirkungen durch die geplante Neubebauung über das durchschnittliche mit derartigen Vorhaben verbundene Maß hinaus werden derzeit nicht gesehen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird zur Vermeidung von Wiederholungen unter Kapitel 2.1.2 behandelt - siehe dort.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des historischen Stadtkernes von Wiedenbrück. Der Grundriss der historischen Kulturlandschaft¹⁰ ist im Bereich des Plangebietes noch weitgehend erhalten. Das Plangebiet befindet sich in einem im ausgehenden 18. Jahrhundert als „herrschaftliche Wiese“ bezeichneten Bereich. Im östlichen Anschluss an den „Schönhof“ hat im Bereich des Plangebietes vermutlich keine städtische Bebauung mehr stattgefunden. Das Plangebiet grenzt jedoch an die Fläche des Bau- und Bodendenkmals „Amt Reckenberg“ an. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem das Baudenkmal „In der Tiefe“. Diese Teichanlage ist Rest der ehemaligen Festungsanlage der Burg Reckenberg. Es handelt sich somit heute um ein archäologisch sensibles Gebiet, in dem untertägige Spuren der ehemaligen Festung Wiedenbrück vorhanden sind. In diesem Bereich muss die städtische Befestigung, im 18. Jahrhundert als Wallgärten belegt, in die Außenwerke des Amtshauses übergegangen sein, die im Osten ganz offensichtlich den Schutz der Stadt übernommen haben.

Diese Nahtstelle zwischen landesherrlicher und städtischer Befestigung ist durch die Baumaßnahmen und die damit verbundenen Eingriffe in den Boden direkt betroffen.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Um die Nahtstelle der Befestigungsanlagen von Amtshaus und Stadt dokumentieren zu können, erscheint es sinnvoll, die einzelnen Baugruben zu dokumentieren, wenn die Baggerarbeiten erfolgt sind und sich die zu erwartenden Gräben im Profil der Baugruben abzeichnen. Hierzu ist eine frühzeitliche Abstimmung mit dem Westfälischen

¹⁰ vgl. Königlich Preussische Landesaufnahme (1895), M 1/25.000, Blatt 2290 Wiedenbrück

Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege - sicherzustellen.

Der Bebauungsplan enthält umfangreiche planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen, die zu einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung des Plangebietes und des Siedlungsbildes des historischen Altstadtkerns beitragen. Auf die Gestaltungssatzung Wiedenbrück ist ausdrücklich hinzuweisen.

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Auf die Plankarte des Bebauungsplanes ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter - Zwischenergebnis:

Im Plangebiet existieren Hinweise auf Spuren der ehemaligen Festung Wiedenbrück bzw. auf die Befestigungsanlagen. Bei Baumaßnahmen ist insbesondere auf die Dokumentation der Funde zu achten.

Negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan werden nicht gesehen. Die Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ermöglicht im Gegensatz zur Altplanung Nr. 24 eine positive Einflussnahme auf das zukünftige Ortsbild und eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen

In den Kapitel 2.1.1 bis 2.1.7 wurde bereits - soweit naheliegend - auf die vorhandenen **Wechselwirkungen und Verflechtungen** zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen.

Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In Kapitel 2.1 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen nach dem gegenwärtigen Planungsstand zusammengestellt und bewertet. Die Festsetzungen der konkreten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 tragen zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Siedlungsbereiches unter Beachtung des historischen Stadtkerns und der Nähe zur Ems bei. Zudem ist mit der Umsetzung der Planung die Sanierung der Altlast auf Flurstück 69 verbunden. Den Schutzgütern Boden und Wasser wird hierdurch Rechnung getragen. Teile der vorhandenen Gehölze müssen im Zuge der Altlastensanierung jedoch entfernt werden. Die Anpflanzung eines Uferrandstreifens, die Neuanlage des Erlenwäldchens und der Erhalt der Erlenreihe im Süden auf dem privaten Grundstück werden gesichert. Die Überbauung führt jedoch zu dem o.g. Verlust des bisher noch vorhandenen Grünlandbereiches. Dies ist wertend mit der bestehenden Rechtslage zu vergleichen.

Darüber hinaus werden aber mit dem Vorhaben besondere Belastungen der Umwelt nicht verbunden sein, auch die Verkehrsproblematik kann im Gegensatz zu vielen anderen Planvorhaben hier relativ gut gelöst werden.

2.2.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern das Planungsziel „Wohngebiet“ nicht umgesetzt wird, ist vorerst der Erhalt der Freiflächen zu erwarten. Die durch eine Bebauung erfolgenden (i.W. aber noch überschaubaren) Auswirkungen auf Boden, Wasser und Kleinklima würden dagegen erst einmal nicht eintreten, die Sanierung der Altlast vorerst nicht durchgeführt werden und die negativen Folgen auf Boden, Grundwasser und Bodenorganismen weiter bestehen bleiben. Eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Altplanes Nr. 24, 1. Änderung mit bisher völlig offenen Regelungen über Baugröße etc. ist aus heutiger Sicht nicht mehr zu erwarten.

2.3 Planungsalternativen

a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene

Auf Grund der o.g. Rahmenbedingungen und der städtebaulichen Entwicklungsziele betreibt die Stadt Rheda-Wiedenbrück die Verfahren zur 60. FNP-Änderung und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, um die bisher ungenutzten Flächen im rückwärtigen Bereich östlich der Wasserstraße als Bauland angrenzend an den Altstadtkern von Wiedenbrück zu entwickeln. Das grundlegende Ziel der zentrumsnahen Nachverdichtung durch das geplante Wohnprojekt sichert u.a. die Wohnnutzung in der Innenstadt und berücksichtigt die Situation im Umfeld. Verwiesen wird auf den FNP der Stadt Rheda-Wiedenbrück, der den Bereich bereits seit längerem für Gemeinbedarfszwecke ausweist. Im Ergebnis und unter Berücksichtigung der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung bestehenden Baurechte (Amtsgericht) wird diese Baufläche für die bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken vorgeschlagen. Die Erschließung über Wasserstraße/Planstraße ist auf Grund der umgebenden Bebauung ohne Alternative.

Ein Verzicht auf Baurechte auf dem Flurstück 69 könnte dagegen i.W. den vorhandenen Baumbestand und die Grünlandbrache sowie die Verbindungsfunktion zwischen Emsaue und der Wasserfläche „Die Tiefe“ mit der sich anschließenden Grünfläche zwischen Kreisverwaltung und Stadtgraben erhalten.

b) Alternativen in der Projektplanung

Anordnung der Gebäude, Bauvolumen etc. sind durch den vorangegangenen Wettbewerb und durch die intensiven Abstimmungen mit Stadt, Denkmalpflege etc. i.W. festgelegt. Alternativen in der Projektplanung sind somit auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen nur begrenzt möglich.

Die zentrale Erschließung von der Wasserstraße/Stichweg ist auf Grund der Restriktionen durch die Altbebauung und die nach Süden anschließende Emsaue ohne durchgreifende Alternative.

Der Umgang mit den vorhandenen Grünstrukturen sowie der Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum ist parallel zum Planverfahren intensiv mit der Fachbehörde abgestimmt worden. Zum Entwurf wurden aufbauend auf die Gespräche und den zwischenzeitlich erarbeiteten Grünordnungsplan ergänzend regelnde Festsetzungen aufgenommen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB in der Fassung aus Juli 2004 (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage). Folgende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen wurden im Umweltbericht und im Bebauungsplan (Festsetzungen und Begründung) zu Grunde gelegt:

- Die Belastungssituation des Bodens ist vor dem Hintergrund der registrierten Altlast durch das Ingenieurgeologische Büro GEOscan zunächst orientierend untersucht worden (Gutachten zu den Bodenuntersuchungen auf der Altablagungsfläche M 13 – TK: 4115..., 1999).
- Für die in Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung ist durch das Ingenieurgeologische Büro GEOscan ein Sanierungskonzept erarbeitet worden (Sanierungsplan für die Altablagung 4115 M 13 „Die Tiefe“, 2007).
- Die möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschmissionen sind durch ein Schalltechnisches Gutachten ermittelt worden (Schalltechnische Untersuchung an dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, 2. Änderung "An der Tiefe", Ing.Büro Makel, Oelde, 17.02.2006).
- Die Überprüfung, ob eine Genehmigungsfähigkeit nach § 113 LWG vorliegt, wurde von der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh durchgeführt. Die Befreiung vom Verbot nach § 113(1) Nr. 2 LWG wurde im Oktober 2006 von der Behörde erteilt.
- Die Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser vom Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Rheda-Wiedenbrück ist Grundlage für den Umgang mit dem Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken im Plangebiet.
- Der Umgang mit den vorhandenen Gehölzbeständen sowie die Grünordnerischen Ziele sind in einem mit der Fachbehörde abgestimmten Grünordnungsplan dargelegt (Grünordnungsplan, Büro für Garten- und Landschaftsplanung Hans Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, März 2007).
- Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und Bilanzierung wurde nach dem sog. „vereinfachten Bewertungsverfahren NRW“ durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials - gerade auch mit Blick auf die ortstypische Wohngebietsplanung ohne besondere zusätzliche technische Fragestellungen oder Probleme wie z.B. gewerbliche Emissionen - werden nicht gesehen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 stellt allerdings grundsätzlich eine Angebotsplanung dar, so dass die genaue Bebauung sich erst im Zuge der späteren Erschließung ergeben wird. Jedoch sind die überbaubaren Flächen sehr restriktiv festgesetzt worden, so dass keine großen Spielräume bestehen. Bestimmte Auswirkungen durch Bebauung oder Verkehrsemissionen z.B. auf Lokalklima und Grundwasser können i.W. nur allgemein behandelt werden, zumal auch detaillierte Messmethoden nicht zur Verfügung stehen. Einige Erfahrungen liegen insofern aber für den Planbereich durch die Erschließung der benachbarten Bereiche bereits vor. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind hieraus jedoch nach heutigem Stand nicht zu erkennen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der erforderlichen gutachterlichen Begleitung der Sanierungsmaßnahmen der Altlast ist zur Überwachung der Umweltauswirkungen eine enge Abstimmung zwischen Gutachter, Stadt und den zuständigen Behörden vorgesehen.

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt.

Im Sinne des Monitoring ist die fachlich richtige Entwicklung der Pflanzmaßnahmen zu kontrollieren. Hierbei ist eine intensive Einbindung der Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh anzustreben. Wichtig ist zum einen der Schutz wertvoller Bereiche und Gehölzstrukturen während der Bauphase. Die Fertigstellungspflege (i.d.R. 3 Jahre) ist im Zuge der Baumaßnahme selber zu kontrollieren. Für die weitere Erfolgskontrolle wird zunächst ein Abstand von etwa 2 Jahren, später dann 5 Jahren als sinnvoll angesehen, um die zeitliche Entwicklung/Qualität und die Auswirkungen der Pflegemaßnahmen beurteilen zu können.

Die spätere Überprüfung privater Versickerungsanlagen soll durch stichprobenhafte Ortsbesichtigungen erfolgen. Eine genaue Zeitabfolge ist noch nicht festgelegt und ist zwischen den zuständigen Fachbereichen abzustimmen.

4. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Umweltbericht zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „An der Tiefe“ beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Rheda-Wiedenbrück nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage Wiedenbrück östlich der Wasserstraße. Der Geltungsbereich der 60 FNP-Änderung umfasst insgesamt etwa 0,81 ha. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,57 ha.

Die Flächen sind bisher nicht bebaut worden und werden als Grünland intensiv genutzt (Pferdeweide) bzw. als Grünlandbrache freigehalten. Der östliche Bereich des Plangebietes ist deutlich gegenüber dem Umfeld durch ausgedehnten Baumbestand (Trauerweiden, Weiden, Erlen etc.) abgegrenzt.

Wesentliches Planungsziel ist die Mobilisierung der bislang unternutzten Flächen angrenzend an den Altstadt kern für eine bauliche Folgenutzung. Planungsziel ist heute die Reaktivierung der Altlastenfläche zu Wohnzwecken. Angestrebt wird eine ortsge-rechte Wohnbauentwicklung unter Berücksichtigung des historischen Stadtkernes und der Nähe zur Ems.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 regelt die Nutzungsmaße durch konkrete Festsetzung und steuert die Entwicklung der Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Nachbarschaft und der Lage des Plangebietes im Übergang zur Lutteraeu. Im Ergebnis ist bei der geplanten Nutzungsstruktur von 4 Gebäuden auszugehen. Umfangreiche Festsetzungen gewährleisten die städtebauliche Einbindung in das Umfeld.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt durch den Anschluss an die Wasserstraße im Westen. Die Wasserstraße sowie der Anschlusspunkt an die Lippstädter Straße sind ausreichend leistungsfähig.

Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft werden durch ausreichende Abstände zu den Bestandsgebäuden und maßvoll abgestimmte Höhenfestsetzungen angemessen gewahrt. Die Begrenzung der Höhe ist auch auf Grund der Lage angrenzend an den Auenbereich der Ems von Bedeutung.

Umweltrelevante Auswirkungen auf die künftigen Bewohner werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen. Auf die Lage im bzw. angrenzend an das Überschwemmungsgebiet ist im Bebauungsplan hinzuweisen.

Auf Grund der bestehenden Baurechte sind die Auswirkungen auf das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen wird dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a(2) BauGB Rechnung getragen. Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet betreffen die Überbauung und Versiegelung der Grünlandbrache und die ggf. nicht zu erhaltenden Bäume. Ersatzanpflanzungen sowie der Erhalt der Erlenreihe im Süden sind durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Die Wirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt werden durch begrenzte Versiegelung gemindert. Zudem wird durch die Sanierung der Altlast den Schutzgütern Boden und Wasser Rechnung getragen. In der Gegenüberstellung mit den neu geschaffenen Baurechten wird die Planung als eingriffsneutral bewertet.

Angesichts der bestehenden Baurechte wird der Eingriff in den Lebens- und Landschaftsraum insgesamt für vertretbar und die Planung als in sich ausgeglichen erachtet. Die letztliche Entscheidung hierzu ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen. In diesem Sinne sind die Auswirkungen und das Vorhaben vor dem Hintergrund der planerischen Aufgaben und Entwicklungsziele der Stadt Rheda-Wiedenbrück zu prüfen und zu bewerten.

5. Übersichtskarte Bestand

